



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

202400006549

12 JUL 2024

REGISTRO DE SALIDA

Exp: Q24/73/09

**Excma. Sra. Alcaldesa-Presidenta**

**Ayuntamiento de Zaragoza**

Envío electrónico, destino ud. / ofic.:

LO1502973 / O00015520

**ASUNTO:** Sugerencia relativa al inmueble en calle Montañés.

## I.-ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** El día 15 de enero de 2024 tuvo entrada en esta Institución una queja que quedó registrada con el número de referencia arriba expresado, al que ruego haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

**SEGUNDO.-** En la misma se hace alusión a la situación de insalubridad y peligrosidad en el garaje y en alguno de los pisos de la calle Montañés n.º 6, de esta localidad.

**TERCERO.-** Una vez examinado el escrito de queja, se acordó admitirlo a supervisión y dirigirnos al Ayuntamiento de Zaragoza con la finalidad de recabar la información precisa sobre la cuestión planteada.

**CUARTO.-** En cumplida contestación a nuestro requerimiento, se nos informó lo siguiente:

*«En fecha 22 de noviembre de 2023, dotaciones de Policía Local fueron requeridos al objeto de personarse en calle Montañés nº 6 por una posible defraudación del fluido eléctrico. Confirmados los hechos se realizó comparecencia el 27 de noviembre en comisaría de Policía Nacional de de Delicias. Finalmente, consta comparecencia del mismo día de una dotación de policía local por una*

1/8



*intervención en uno de los inmuebles de calle Montañés n.º 6, por la presunta comisión de dos infracciones penales con resultado de dos personas detenidas.*

*Policía Local informa que el 15 de enero de 2024, a requerimiento de la Policía Nacional, una dotación de Policía Local colaboró en el dispositivo en labores de control y vigilancia de tráfico en el entorno donde, diferentes indicativos de la Policía Nacional procedieron a la identificación de las personas que se encontraban ocupando los garajes y los trasteros del inmueble situado en la calle Montañés números 6-8.*

*Responsables del dispositivo solicitaron la presencia de técnicos del Servicio de Inspección Urbanística, dejando constancia en resolución con número de expediente 0003011/2024.*

*Por parte del servicio de salud Pública se ha informado que es necesario requerir a la propiedad del citado inmueble para que proceda a la limpieza y desratización del piso en calle Montañés 6-12 escalera 2, bajo B y del patio interior del edificio, así como a la limpieza y acondicionamiento y cierre del garaje.»*

**QUINTO.-** Informado de estos hechos el interesado, realiza las siguientes matizaciones:

*«Actualmente a día de hoy seguimos teniendo los siguientes problemas:*

- 1. La terraza comunitaria de la escalera de la C/Montañés 12 es un basurero, está lleno de insectos y plagas.*
- 2. Los garajes salen ratas de un palmo de grande.*
- 3. El acceso por la escalera 1 a los garajes está lleno de heces creando un problema de salud.*
- 4. El cuarto de ascensores de la escalera 2 tenemos a un okupa que se instaló al desalojar los garajes*



5. *Tenemos 4 áticos (que figuran en registro de la propiedad como 4 trasteros) llenos de okupas, y no pueden acceder para revisar antenas.*
  6. *Todos estos tienen la luz pinchada, generando problemas eléctricos de subidas de tensión y peligro de incendio y/o muerte al no haber ninguna medida de seguridad.*
  7. *Los accesos a los portales están sin llave, cualquier niño puede entrar, abrir el armario eléctrico que esta sin protecciones plásticas (desmontadas por los okupas que pinchan la luz) y poder cortocircuitarse.*
- 8.- *Existencia de una plaga de ratas en la calle, corroborado por el servicio de limpieza viaria.»*

A la vista de estas declaraciones, solicitamos una ampliación de información con el fin de que se nos indicaran las actuaciones municipales para mantener la propiedad en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

**SEXTO.-** De nuevo, se nos pone de manifiesto que:

*“En fecha 22 de noviembre de 2023 dotaciones de Policía Local fueron requeridos al objeto de personarse en calle Montañés n.º 6 por una posible defraudación de fluido eléctrico. Confirma dos los hechos se realizó comparecencia el 27 de noviembre en Comisaría de Policía Nacional de Delicias. Finalmente, consta comparecencia del mismo día, de una dotación de Policía Local por una intervención en uno de los inmuebles de calle Montañés n.º 6 por la presunta comisión de dos infracciones penales con resultado de dos personas detenidas.*

*Policía Local informa que en fecha 15 de enero de 2024, a requerimiento de la Policía Nacional, una dotación de Policía Local colaboró en el dispositivo en labores de control y vigilancia de tráfico en el entorno donde, diferentes indicativos de la Policía Nacional procedieron a la identificación de las personas que se encontraban ocupando los garajes y los trasteros del inmueble situado en la calle Montañés números 6-8.*



EL JUSTICIA DE ARAGÓN

*Responsables del dispositivo solicitaron la presencia de técnicos del Servicio de Inspección Urbanística, personándose, el Jefe del mencionado Servicio, quien realizó una inspección de los garajes, dejando constancia en resolución con número de expediente 000301112024.*

*Por parte del Servicio de Salud Pública se ha informado que es necesario requerir a la propiedad del citado inmueble para que proceda a la limpieza y desratización del piso sito en calle Montañés, 6-12, escalera 2, bajo B y del patio interior del edificio, así como a la limpieza, acondicionamiento y cierre del garaje.*

*Habida cuenta lo anterior, se generan dos expedientes en la oficina jurídica de medio ambiente y movilidad (Unidad de Policía Urbana):*

*1. Expediente 475502 (referente al Garaje y piso bajo del inmueble)*

*El día 30 de enero de 2024, se inicia expediente a raíz del informe del Servicio de Salud Pública en el que se indica que se requiera al propietario del inmueble situado en calle Montañés, 6-12, esc. 2, bajo B, y patio y garaje del mismo edificio, la limpieza y desratización.*

*Con fecha 31 de enero de 2024 se procede a dar trámite de audiencia requiriendo a SAREB la limpieza y desratización del piso sito en calle Montañés, 12, esc. 2, bajo B, y del patio interior del edificio así como la limpieza, acondicionamiento y cierre del garaje. Con fecha 15 de febrero de 2024 se recibe la notificación por el destinatario.*

*El día 24 de abril de 2024 se dicta resolución de la Consejera del Área de Medio Ambiente y Movilidad, para que en el plazo de 10 días procedan a la limpieza y desratización del piso sito en calle Montañés, 12, esc. 2, bajo B y del patio interior del edificio; así como la limpieza, acondicionamiento y cierre del garaje. El día 6 de mayo de 2024 se recibe la notificación por el destinatario.*

*A fecha 1 de julio de 2024 se recibe informe de Salud Pública en el que se informa lo siguiente:*



*"Realizada inspección, se informa que el garaje se encuentra cerrado y la vivienda en orden de desahucio, según informan los vecinos, por lo que no se considera necesario solicitar entrada para la limpieza a la espera de la ejecución de dicho desahucio".*

*2. Expediente 484172 (referido a todo el inmueble)*

*Con fecha 3 de Abril de 2024 se inicia expediente a raíz del informe del Servicio de Salud Pública en el que se indica que se comunique al propietario de calle Montañés, 12, la limpieza y cerramiento del mismo.*

*El día 4 de abril se procede a dar audiencia requiriendo a SAREB para que procedan a la limpieza y cerramiento del inmueble sito en calle Montañés, 12. Se recibe notificación por el destinatario el día 17 de abril.*

*Con fecha 9 de Mayo de 2024 se dicta resolución de la Consejera de Medio Ambiente y Movilidad por la que se requiere a SAREB para que en el plazo de 10 días proceda a la limpieza y cerramiento del inmueble sito en calle Montañés, 12. Actualmente, el expediente se encuentra a la espera de la recepción de la notificación.»*

## **II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

**PRIMERA.-** El promotor de la queja pone de manifiesto la situación insalubre y peligrosa que concurre en el inmueble ubicado en la calle Montañés 6-12, así como en el entorno del mismo. Al parecer, y según informa también el propio consistorio, los garajes y el piso bajo del inmueble han sido cerrados y acondicionados. (Expediente 475502, referente al Garaje y piso bajo del inmueble).

No obstante lo anterior, las otras dependencias del inmueble se encontrarían en un muy mal estado por la existencia de ratas, plantas de marihuana en el interior del patio de luces, ausencia de sistemas contra incendios y cuadro eléctrico a la vista y sin cubrir, lo que implica, además de citada situación insalubre, una condición de peligrosidad.



Por ello, la Consejera de Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento, en expediente 484172, referido a todo el inmueble, dicta resolución con fecha 9 de mayo de 2024, por la que se requiere a SAREB para que, en el plazo de 10 días, proceda a la limpieza y cerramiento del inmueble sito en la calle Montañés n.º 6-12.

Pese a ello, a fecha actual, el promotor de la queja y afectado por la situación nos indica que, la situación denunciada en su día (salvo en los garajes y en el piso bajo), persiste en la actualidad.

**SEGUNDA.-** A la vista de la cumplidas respuestas municipales, esta Institución valora positivamente que se hayan dictado las correspondientes órdenes de ejecución en relación con el inmueble de la localidad.

Siendo esto positivo, la Corporación, con el fin de evitar los perjuicios expuestos en la queja de una manera efectiva, debería valorar proceder a adoptar, en caso de incumplimiento de estas orden de acondicionamiento y obras, y con las garantías legales necesarias, medidas de ejecución de este acto administrativo, incluyendo, incluso, la ejecución subsidiaria (si fuera preciso).

En este punto, esta Institución debe remitirse a lo previsto en los arts. 254 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Precisamente, en lo que se refiere a la posible ejecución forzosa de esta orden de ejecución, hay que estar a lo contemplado en el art. 258.2 del Decreto Legislativo 1/2014, que dispone que:

*«Incumplido el plazo establecido en la orden de ejecución, el municipio podrá decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación del inmueble, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 217 a 224, la imposición de multas coercitivas, o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación básica estatal».*



Por su parte, el art. 259 aporta una regulación complementaria, al regular las multas coercitivas del siguiente modo:

*«1.- La periodicidad de las multas coercitivas para lograr el cumplimiento de las órdenes de ejecución no podrá ser inferior a un mes.*

*2.- La cuantía de cada multa podrá alcanzar hasta el diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas.*

*3.- Podrán imponerse multas coercitivas hasta alcanzar el importe del coste estimado de las obras ordenadas.*

*4.- Los ingresos generados por el cobro de las multas coercitivas impuestas quedarán afectados a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, todo ello sin perjuicio de su posterior exigencia íntegra al obligado, junto a los intereses y gastos de gestión de las obras, hasta el límite del deber de conservación que resulte aplicable. En todo caso, el importe estimado de la ejecución subsidiaria podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.*

*5.- En cualquier momento, podrá el municipio optar por el procedimiento de ejecución subsidiaria de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de seguir el correspondiente procedimiento de apremio sobre el patrimonio para el cobro de las multas coercitivas que no se hubiesen satisfecho».*

Por tanto, el importe de las multas coercitivas debe estar destinado, en principio, para sufragar el coste de una eventual ejecución subsidiaria.

Teniendo en cuenta este régimen jurídico, la Corporación debe valorar, en su caso, proceder a adoptar las medidas conducentes para materializar la orden de ejecución, todo ello, con el fin de que se cumpla adecuadamente con el deber de conservación del inmueble.

Por todo ello, al objeto de asegurar la materialización de la orden de ejecución de obras y limpieza, sería importante considerar, no solo la posible imposición de multas coercitivas, sino también la ejecución subsidiaria de la orden de ejecución referida, con el fin de evitar situaciones de riesgo para las personas y cosas y daños en la propiedad, de acuerdo con lo previsto en el art. 258 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.





EL JUSTICIA DE ARAGÓN

### III.- RESOLUCIÓN

Vistos los antecedentes de hecho y consideraciones realizadas, y en ejercicio de las facultades que a esta Institución confiere el artículo 22 de la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, me permito SUGERIR al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza que continúe con el ejercicio de sus potestades urbanísticas en relación con la deficiente situación del inmueble sito en la calle Montañés, valorándose el ejercicio, con respeto a las garantías procedimentales y sustantivas aplicables, de la potestad de ejecución subsidiaria en los términos que se ha especificado en la presente resolución.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**En Zaragoza, a 12 de julio de 2024**



**Concepción Gimeno Gracia**  
**Justicia de Aragón**